

**ÍNDICE:**

**- Introducción**

**-Capítulo I - Generalidades**

- 1.1 Problemática detectada
- 1.2 Objetivos

**-Capítulo II - Diagnóstico**

- 2.1 Aspectos generales
  - 2.1.1 Geografía
  - 2.1.2 Clima
- 2.2 Aspecto Socio - Económico
  - 2.2.1 Accesos
  - 2.2.2 Turismo
  - 2.2.3 Población / índice de crecimiento / déficit
- 2.3 Aspecto Legal
  - 2.3.1 Organismos y Leyes Involucradas
- 2.4 Aspecto Físico del Terreno
  - 2.4.1 Ubicación Geográfica del Terreno
  - 2.4.2 Datos Técnicos/Urbanísticos
  - 2.4.3 Accesibilidad
  - 2.4.4 Infraestructura Urbana y Servicios
  - 2.4.5 Obra Existente
  - 2.4.6 Imágenes de Terreno

**-Capítulo III - Pronóstico**

- 3.1 Análisis de la Información y Diagnóstico Obtenidos
  - 3.1.1 Programa de Necesidades
- 3.2 Análisis de Referentes
- 3.3 Propuestas
- 3.4 Aspecto Innovador

## **-INTRODUCCIÓN:**

Nos ubicamos en la ciudad entrerriana de Concordia, la cual presenta aproximadamente 170.000 habitantes, ubicándose como la segunda con mayor cantidad en la provincia. Concordia presenta un crecimiento tanto poblacional como urbano muy grande, lo cual en muchos casos deriva en diversas problemáticas. Uno de los temas más tratados últimamente es el de la cárcel de la ciudad “Unidad Penal N° 3”. El edificio se encuentra localizado en el radio céntrico de la planta urbana, lo que se considera un lugar inadecuado. Es un edificio de extremada antigüedad (1953), y su infraestructura es totalmente inapropiada para el correcto funcionamiento de una cárcel pública. No se puede dejar de mencionar la saturación y hacinamiento de los internos, que superan excesivamente la capacidad del edificio y la escasa seguridad demostrada en fugas recientes, lo que redundando entre otras cuestiones en un impacto negativo tanto para los vecinos de Concordia como para los alojados en el antiguo edificio de calle Alem al 424. Es por estas cuestiones que en año 2017, fue anunciado por el Gobernador Gustavo Bordet en el discurso inaugural de las sesiones ordinarias de la Legislatura Provincial, la realización de la nueva cárcel en la ciudad fuera de la planta urbana.

La cárcel que se encuentra en la manzana comprendida entre las calles Alem, Ituzaingó, Andrade y Concejal Veiga, al encontrarse en total deterioro será demolida y en consecuencia quedará libre para la realización de un proyecto que satisfaga las necesidades propias de la zona en donde se encuentra.

Dicha situación me motiva para la realización del proyecto final de carrera, para poder brindarle al barrio donde se interviene la oportunidad de gozar de un proyecto que le devuelva a los vecinos la imagen de barrio propiamente dicho, la interacción entre ellos y las relaciones sociales tan necesarias para el día a día.

## **-CAPÍTULO I: GENERALIDADES**

### **1.1 PROBLEMÁTICA DETECTADA: TRASLADO UNIDAD PENAL Nº 3**

El crecimiento urbano de la ciudad de Concordia conlleva evaluar sus estrategias de seguridad y por ende su sistema penitenciario, el cual debe servir a las personas para su reinserción social.

La Unidad Penal (UP3) dentro de la ciudad, presenta incompatibilidades con las condiciones del medio residencial y los espacios adecuados para el tratamiento de internos. Como se nombró anteriormente el edificio se encuentra en el radio céntrico de la planta urbana, aparte de ser un edificio que se encuentra en muy malas condiciones y no cumple con los requerimientos para su correcto funcionamiento.

### **1.2 OBJETIVOS**

Se aspira a trasladar la Unidad Penal de la ciudad, instrumentando un moderno funcionamiento del sistema carcelario para la región, en el marco de las actuales políticas de seguridad y del tratamiento social de sus internos.

El sector desalojado debería ser capaz de albergar un programa complejo que prevea la planificación de un conjunto de viviendas de densidad media, con un equipamiento de servicios diversos que resuelva convenientemente la articulación de lo nuevo para enriquecer lo existente.

Por otro lado el sector a intervenir se encuentra en medio de dos realidades distintas de la ciudad (en cuanto niveles socio económicos) por lo que se buscara que el nuevo proyecto sea el nexo conector entre estos sectores.

-Lograr la máxima cantidad y calidad de viviendas sin dejar de lado los espacios públicos del conjunto.

-Lograr la mejor orientación y disposición edilicia del conjunto.

-Crear un conjunto arquitectónico que armonice con su entorno vecinal y promueva la integración con el barrio.

-Incorporar espacios de uso comunitario propios al conjunto y para el entorno barrial.

## **CAPÍTULO II: DIAGNOSTICO (DE LA CIUDAD)**

## 2.1 ASPECTOS GENERALES

San Antonio de Padua de la Concordia, es el municipio cabecera del departamento de Concordia. Comprende la localidad del mismo nombre como la de urbanizaciones inmediatas tales como la de Osvaldo Magnasco, Benito Legerén, Villa Adela, Villa Zorraquín, entre otras. Concordia constituye el principal centro urbano de toda la cuenca del Río Uruguay ya sea por su importancia comercial e industrial como en lo que hace a su índice de población. La construcción de la autovía José Gervasio Artigas (Ruta nacional 14) ha posibilitado una rápida y segura vinculación con el resto del país, convirtiéndose en la principal vía de comunicación nacional como internacional además de ello, la proximidad de la Represa de Salto Grande le proporciona el acceso directo a la República Oriental del Uruguay. En relación al frente costero de Concordia, su integración y aprovechamiento se vio históricamente condicionado por las recurrentes crecientes. No obstante, se destaca en la última década la construcción de obras de defensa y la reciente recuperación de la Costanera. La ciudad cuenta además con la reserva natural municipal Parque San Carlos, de 98 ha de lomadas y selvas en galería, en la que se encuentran las ruinas del castillo homónimo. En 1993 el Parque fue declarado Reserva de Aves Silvestres y en 1995 Área Natural Protegida y Zona de Reserva a la selva en galería. Se encuentra ubicada 242 km al Noreste de la capital provincial y a 430 km al norte de la Ciudad de Buenos Aires. Comprende 20.006 ha, mientras que su Planta Urbana tiene una superficie de 2.307 ha.

Fuente: CEAMSE: <https://www.entrerios.gov.ar/>

### 2.1.1 GEOGRAFÍA

La ciudad se emplaza sobre las terrazas aluviales antiguas de la margen derecha del Río Uruguay. La zona presenta una topografía suavemente ondulada sin observarse pendientes abruptas, influenciada por las derivaciones longitudinales de la Cuchilla Grande. Estas derivaciones, constituidas por una mayor elevación del terreno, se presentan en sentido general Noroeste-Sureste, contribuyendo a definir los principales cursos de agua de la región. Este relieve determina la presencia de 3 arroyos principales, que atraviesan el ejido de Oeste a Este, recolectando casi todo el escurrimiento superficial del Departamento hasta desaguar en su totalidad en el Río Uruguay. Estos son: el A° Ayuí Grande, el A° Yuquerí Grande y el A° Yuquerí Chico. El municipio se extiende desde el Sur del Lago Salto Grande hasta el A° Yuquerí Chico, siendo el

límite al Este el Río Uruguay, y al Oeste chacras que marcan una línea recta paralela a la actual RN 14. En cuanto a la caracterización de los suelos, en el Departamento Concordia se encuentran 2 tipos: un 53% está cubierto por suelos de tipo vertisoles y un 47% por entisoles, se distinguen dos subtipos de suelo: arenosos rojizos profundos y suelos arenosos pardos.

Fuente: CEAMSE: <https://www.entrerios.gov.ar/>

### **2.1.2 CLIMA**

El clima en la región es templado cálido sin estación seca, con una temperatura media anual de 18,7 °C, temperaturas medias de 25,2 °C para el mes más cálido (enero) y de 12,6 °C para el mes más frío (julio), respectivamente. Período medio libre de heladas meteorológicas de 298 días (10 meses) y agronómicas de 234 días (8 meses), con frecuencia media anual de 8,5 heladas meteorológicas y con valores promedio de las máximas y mínimas extremas anuales de 38,1°C y -1,7 °C, respectivamente. Las temperaturas máximas y mínimas absolutas registradas han sido 41,4 °C y - 5,1 °C, respectivamente. Fechas medias y extremas de primeras y últimas heladas meteorológicas son el 15 de junio, el 15 de abril, el 20 de agosto y el 18 de octubre, respectivamente.

Fuente: INTA Regional Entre Ríos: <https://inta.gov.ar/>

## **2.2 ASPECTO SOCIO - ECONOMICO**

Las actividades económicas en el Departamento se basan en: la explotación de yacimientos de arenas para construcción (desde el Río Uruguay y principales afluentes), canto rodado (bancos en el Río o como depósitos lenticulares en la franja costera) y basalto; la agricultura extensiva, que cuenta con un desarrollo moderado, centrado en el cultivo de arroz y pasturas, las que se vinculan a la cría y engorde de ganado bovino; Las producciones citrícolas, arandanera y forestal cuentan en la zona con un gran desarrollo, siendo las actividades más destacadas. En efecto, desde 1963 Concordia es reconocida como Capital Nacional del Citrus. Concordia cuenta además con un marcado desarrollo en su red comercial y de servicios, lo que la posiciona como centro de referencia para el aprovisionamiento en todos los rubros para buena parte de la costa del Uruguay. Particularmente en materia de servicios educativos universitarios, se destaca la existencia de 2 Facultades de la Universidad Nacional de Entre Ríos, 1

sede regional e la UTN, y sedes de otras 5 Universidades; en igual sentido también cuenta con establecimientos de salud de alta complejidad.

### **2.2.1 ACCSESOS**

Cuenta con una serie de importantes vías de acceso, entre las que se destacan la RN 14, las Rutas Provinciales 4 y 22 –que junto a la Av. Presidente Perón ofician de accesos principales a la Planta Urbana desde el O–, la RP 28 que se presenta como vía de acceso al Norte y, a través de esta última, la RN 015 que comunica al Este con Salto en la República Oriental del Uruguay a través del Puente sobre la Represa Binacional Salto Grande.

### **2.2.2 TURISMO**

En cuanto a los servicios turísticos, la ciudad presenta diversas opciones en las que se destacan tres complejos termales ubicados en espacios verdes que permiten disfrutar del agua y de la naturaleza, playas correspondientes al Rio Uruguay como son “Los sauces”, “Playa Nebel” y “La tortuga alegre”, diversos arroyos y finalmente todas las playas del Lago Salto grande. Por otro lado las actividades relacionadas con la pesca y el camping y no podemos dejar sin mencionar la Costanera de la ciudad.

### **2.2.3 POBLACION/INDICE DE CRECIMIENTO/DEFICIT**

La ciudad de Concordia se ha caracterizado durante muchos años, por la implementación de políticas referidas a la construcción de viviendas sociales que ha tendido a acentuar la exclusión, concentrando la ubicación de las mismas en sectores del ejido donde los terrenos resultaban en principio más accesibles por su valor de mercado, al carecer de servicios e infraestructuras adecuadas.

El resultado de esta práctica en el mediano y largo plazo, es el incremento de la presión sobre los fondos públicos, ya que para la efectiva habitación de las mismas se hace necesario con posterioridad el completamiento de las redes de servicios, y la adopción de medidas paliativas de emergencia para recomponer las condiciones de habitabilidad de esas familias.

Otra característica saliente de la política pública en materia habitacional ha sido su parcialidad, concentrándose en ciertos tramos de la demanda, y descuidando a otros sectores con iguales o crecientes grados de necesidad.

Las ofertas han sido parciales, principalmente orientadas hacia viviendas sociales, en situaciones de regularidad dominial. Han quedado mayoritariamente sin atención:

- a- los grupos de asentamientos precarios ubicados sobre terrenos irregulares, y
- b- aquellos tramos medios de la sociedad para los cuales el sistema financiero no tiene respuestas adecuadas.

Particularmente en lo que respecta a los asentamientos irregulares, la situación relevada no es menor y tiene una gran incidencia en el crecimiento urbano. Existen hoy en Concordia una gran cantidad de asentamientos irregulares, generando verdaderos “manchones urbanos” en los que predominan la precariedad y la falta de servicios, y que al carecer de títulos de propiedad se ven impedidos de regularizar su situación.

En los últimos años, en nuestra ciudad se implementaron sucesivos programas nacionales, provinciales y municipales para la construcción de viviendas, y mejoramiento de las existentes:

-En el ámbito nacional el plan PROCREAR permitió a varias familias del tramo de ingresos medios (que no calificaban para créditos bancarios tradicionales), acceder a la construcción de su vivienda única y permanente. En la ciudad de Concordia desde sus comienzos y hasta la fecha, este programa permitió la construcción y/o ampliación de 554 viviendas.

-El IAPV también tuvo una activa política de vivienda, orientada principalmente hacia la “demanda social”, construyendo 398 unidades habitacionales en los últimos 3 años.

-El Programa Mejoramiento de Barrios (PROMEBA), que se caracterizó por la realización de intervenciones integrales, en las que se contemplaron mejoras al hábitat barrial (redes de servicios, asfaltado, infraestructura urbana, mejoramiento y terminación de viviendas, y programas de desarrollo humano a través del trabajo de equipos de campo). Se abordaron intervenciones en asentamientos de la zona noroeste de la ciudad, en barrios tales como Gerardo Yoya, Los Pájaros, Pancho Ramírez, Villa Cresto, Capricornio, Fátima I y II, Constitución Oeste, San Jorge, Cooperativa, Don Jorge – COVIESA y Las Palmeritas. Mediante el mismo se han intervenido 40 viviendas, para la construcción de núcleos húmedos.

Estas políticas, han contribuido a enfrentar la problemática del déficit habitacional, aunque su alcance haya sido insuficiente, o merezcan una continuidad de largo plazo para permitir que se vean sus frutos. Queda un largo camino por transitar en la cuestión habitacional, y este diagnóstico persigue la finalidad de acercar elementos que contribuyan a lograr una certera cuantificación del problema y al diseño de políticas públicas adecuadas.

El déficit cuantitativo refleja la necesidad de construcción o adición de una determinada cantidad de viviendas al parque existente, que permitiría alcanzar una relación de uno a uno entre viviendas adecuadas y hogares.

El déficit cuantitativo (DC), se calcula mediante la diferencia entre la cantidad de hogares (*CHog*) y la cantidad de viviendas (*Cviv*), como lo determina la siguiente ecuación:

$$DC = CHog - Cviv$$

La ciudad de Concordia, según el CNPHV 2010, tiene un total de 43.385 hogares y 40.608 viviendas. Aplicando la ecuación anterior se tiene:

Hogares particulares .....	43.385
<u>Viviendas Particulares con personas presentes .....</u>	<u>40.608</u>
<b>Déficit Cuantitativo .....</b>	<b>2.777</b>

El período 2010 - 2016. El mismo supone una evolución poblacional del 6,4% en el referido período para nuestra ciudad.

Descripción	Cantidad
Evolución Hogares 2010-2016	2.780
Evolución Viviendas 2010-2016	1.950
<b>Evolución déficit habitacional 2010-2016</b>	<b>830</b>

Con esta proyección se puede arribar a la cuantificación del déficit habitacional cuanti-cualitativo 2016.

Descripción	Cantidad
Déficit cuantitativo 2010	2.777
Déficit cualitativo 2010	11.799
<b>Déficit Habitacional total 2010</b>	<b>14.576</b>
<b>Evolución déficit hab. 2010-2016</b>	<b>830</b>
<b>Déficit Habitacional total 2016</b>	<b>15.406</b>



Es decir, en 2016 existen 15.400 hogares (familias) concordienses con problemas habitacionales, que no cuentan con una “vivienda adecuada” para el desarrollo de su vida.

Fuente: Municipalidad de Concordia. Investigación déficit habitacional en la ciudad 2010-2016

## **2.3 ASPECTO LEGAL (PARA EL PROYECTO)**

### **2.3.1 ORGANISMOS Y LEYES INVOLUCRADAS**

Entre ellos se encuentran extraídos fragmentos de:

- Código de edificación de la ciudad de Concordia
- Código de ordenamiento territorial de la ciudad de Concordia
- Convenio Urbanístico de Rosario (adaptado a Concordia)
- Gremio de arquitectos e ingenieros de la ciudad - AGMER
- CODIGO DE EDIFICACION DE LA CIUDAD DE CONCORDIA (Fragmentos)

## **CAPITULO QUINTO**

### **SECCION PRIMERA**

#### **DE LAS ZONAS**

ARTICULO 95º.- A los efectos de este Código divídase la Planta Urbana en zonas, a saber:

- A) Zona Primera
- B) Zona Segunda
- C) Zona Tercera
- D) Zona Cuarta

ARTICULO 96º.- **ZONA PRIMERA:** Comprende todos los lotes con frente a ambas aceras de las siguientes calles: Entre Ríos, desde Saenz Peña hasta 3 de Febrero; Urquiza, desde Saenz Peña hasta Corrientes; Pellegrini, desde Saenz Peña hasta Corrientes; Buenos Aires desde Entre Ríos hasta Pellegrini; Bernardo de Irigoyen y su continuación 1º de Mayo, desde San Luis hasta Hipólito Irigoyen; San Martín y su continuación; Bartolomé Mitre, desde San Luis hasta Hipólito Irigoyen; Alberdi desde Entre Ríos hasta Pellegrini, Catamarca desde Entre Ríos hasta Pellegrini.

**ZONA SEGUNDA:** Comprende todos los lotes con frentes a ambas aceras de las siguientes calles: Sarmiento, desde Bernardo de Irigoyen hasta Güemes; San Luis desde Alem hasta Saavedra; Entre Ríos desde Espino hasta Roque Saenz

Peña y desde 3 de Febrero hasta Boulevard San Lorenzo; Urquiza desde Espino hasta Saenz Peña y desde Corrientes hasta Boulevard San Lorenzo; Pellegrini, desde Espino hasta Saenz Peña y desde Corrientes hasta Coldaroli; Hipólito Irigoyen desde Saenz Peña hasta Salta; La Rioja desde Buenos Aires hasta Corrientes; Carriego desde Entre Ríos hasta Pellegrini; Alem y su continuación Roque Saenz Peña, desde San Luis hasta Hipólito Irigoyen; Quintana desde San Luis hasta Entre Ríos; Buenos Aires desde Pellegrini hasta Hipólito Irigoyen; Bernardo de Irigoyen, desde Sarmiento hasta San Luis; 1º de Mayo desde Hipólito Irigoyen hasta La Rioja; San Martín desde Sarmiento hasta San Luis y Bartolomé Mitre desde Hipólito Irigoyen hasta La Rioja; A. del Valle desde Sarmiento hasta Entre Ríos; Alberdi desde Pellegrini hasta La Rioja; Urdinarrain, desde Sarmiento hasta Entre Ríos; Catamarca desde Pellegrini hasta La Rioja; Vélez Sarsfield y su continuación Corrientes, desde Sarmiento hasta La Rioja; Güemes y su continuación Salta, desde Sarmiento hasta Hipólito Irigoyen, Saavedra y su continuación Estrada, desde San Luis hasta Pellegrini; 3 de Febrero, desde Entre Ríos hasta Urquiza.

**ZONA TERCERA:** Comprende los lotes con frente a ambas aceras de las siguientes calles: Vélez Sarsfield, desde Boulevard Humberto 1º hasta las vías del ferrocarril General Urquiza; Boulevard San Lorenzo, desde Isthilart hasta el Río Uruguay; Carretera Urquiza desde Boulevard San Lorenzo hasta Boulevard Ayuí; Av. Juan B. Justo, desde Boulevard San Lorenzo hasta Salto Uruguayo y Belgrano desde Salto Uruguayo hasta la entrada al Parque Rivadavia Boulevard Salto Uruguayo, desde Carretera Belgrano hasta Boulevard Maipú, Carretera Belgrano, desde Boulevard San Lorenzo hasta las vías del F.C. (Línea a Federal).

**ZONA CUARTA:** Comprende los lotes con frente a ambas aceras de las calles restantes de la Planta Urbana y sus ampliaciones.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LOS CERCOS PROVISORIOS Y LA OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA**

### **ARTÍCULO 97°.- OBLIGACIONES DE COLOCAR CERCOS PROVISORIOS.**

Es obligatorio la colocación, en la vereda, de cerco provisorio en toda la extensión del frente, de cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito. Este cerco no podrá

instalarse sin haber iniciado antes el correspondiente expediente de construcción. Cuando los trabajos a ejecutarse fueran de poca importancia, podrá eximirse de la obligación de colocar el cerco provisorio, siempre que a juicio de la A.A D.O.P., las obras no ofrezcan peligro o incomodidad alguna para el tránsito.

#### ARTÍCULO 98°.- CARACTERÍSTICA DE LOS CERCOS PROVISORIOS.

a) Materiales: Los cercos provisorios deben construirse con tablas de madera cepillada o con chapas de hierro galvanizado, en buen estado, bien unidas entre sí y que puedan impedir en absoluto la caída de materiales hacia el exterior y evitar todo daño o incomodidad a los transeúntes.

b) Altura: La altura de los cercos será de dos metros como mínimo.

c) Ubicación: El cerco debe ubicarse a una distancia máxima de la línea municipal, igual a la mitad del ancho de la vereda.

### **SECCIÓN SÉPTIMA DE LA LÍNEA, EL NIVEL Y LAS OCHAVAS**

#### ARTÍCULO 130°.- FIJACIÓN DE LA LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN

La línea municipal de edificación, será fijada por el D.O.P., a A.A. dentro del plazo de 2 (dos) días hábiles de otorgado el permiso de construcción. En el respectivo expediente se dejará constancia de la fijación de la alineación y de los mojones o líneas existentes a que fue referida. Las observaciones a la línea otorgada, deben ser hechas por escrito, por el Constructor o por el D.O. P. dentro de los cuatro días hábiles de otorgada.

#### ARTÍCULO 131°.- FIJACIÓN DEL NIVEL.

En las calles pavimentadas, el nivel de los terrenos será el del pavimento, más el suplemento que corresponde a la vereda y en los no pavimentados será el del cordón existente

### **SECCIÓN NOVENA**

## DE LOS CERCOS Y VEREDAS

### ARTÍCULO 148°.- OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR LOS CERCOS.

Todo terreno con frente a la vía pública, baldío o edificado, sin fachada sobre la línea municipal, debe tener el cerco que separe la propiedad privada de la vía pública, construido de acuerdo con las prescripciones de esta Ordenanza, debiendo ser mantenido en buen estado de conservación o reconstruido cuando su estado, a juicio del D.O.P. la A.A., no permita una separación adecuada. La obligación de construir y conservar el cerco es a exclusivo cargo del propietario del terreno.

### ARTÍCULO 149°.- CARACTERÍSTICAS DE LOS CERCOS.

#### a) En zona Primera y Segunda:

##### 1º) En terrenos baldíos:

Los cercos serán ejecutados en albañilería de ladrillos comunes, huecos o piedra, o con hormigón simple o armado con altura mínima de 2 m. debiendo llevar revoque exterior.

##### 2º) En terrenos edificados con jardines y patios:

Los cercos pueden construirse de acuerdo con lo especificado en el apartado anterior, o pueden llevar un zócalo de por lo menos 0,50 m. de altura sobre la vereda.

#### b) En la zona Tercera (residencial):

##### 1º) En terrenos baldíos:

En los cercos deberán ejecutarse albañilería de ladrillos comunes revocados, a la vista, bloques huecos, piedra o con hormigón simple o armado, con una altura máxima de 0.80 m. debiendo agregar alambre artístico hasta la altura de 2 m.

##### 2º) En terrenos edificados:

Podrá prescindirse de la construcción del muro. En caso contrario, los muros o cercos tendrán una altura máxima de 0.80 m. ejecutados en albañilería de ladrillos comunes, bloques huecos o piedra, hormigón simple o armado, hierro forjado o madera dura barnizada o pintada.

#### c) En la zona cuarta:

Los cercos podrán hacerse de alambre artístico, o de madera de altura mínima de 1,50 m. Pudiendo prescindirse del zócalo. En los radios fijados por la

Ordenanza Impositiva Anual, deberán construirse cercos de las características especificadas.

#### ARTÍCULO 152°.- VEREDAS EN CALLES DE 12 METROS DE ANCHO DE LA PLANTA URBANA.

Las veredas correspondientes a terrenos, baldíos o edificados, con frente a calles de 12 m de ancho de la planta urbana, deberán tener las siguientes características:

a- Dimensiones de la vereda: Se extenderán en todo el largo del frente, debiendo tener 2 m. de ancho como mínimo.

b- Material de la vereda: Deberán construirse con baldosas de 0,20 m x 0,20 m, de bastón o vainilla con 5 estrías rectilíneas por baldosas, debiendo quedar la estría normal al cordón, con las juntas correspondientes. Queda a criterio del D.O.P. la A.A., autorizar el empleo de otro tipo de baldosas.

c- Contrapiso y junta de dilatación: Las veredas se asentarán en un contrapiso de 0,08 m de espesor constituido por hormigón de cascote o pedregullo bien apisonado. Las juntas de dilatación afectan tanto a la baldosa como al contrapiso y serán rellenadas con un mortero constituido por arena y asfalto mezclado en proporciones iguales. Estas juntas se dejarán en el borde del cordón y en los límites de las propiedades, no pudiendo estar distanciadas más de 10 m.

d- Cordón provisorio: En calles no pavimentadas, en el borde externo de la vereda se construirá un cordón provisorio de ladrillos u hormigón de 0,15 m de espesor.

### **SECCION DÉCIMA DE LAS FACHADAS**

#### ARTICULO 164°.- COMPOSICIÓN ARQUITECTONICA DE LAS FACHADAS

El estilo arquitectónico y decorativo de las fachadas es libre, en cuanto no se oponga al decoro a la estética y a las reglas del arte. El D.O.P. podrá rechazar los proyectos de fachadas que acusen un evidente desacuerdo con las reglas arquitectónicas.

**ARTICULO 165º.- FACHADA PRINCIPAL DETRÁS DE LA LINEA MUNICIPAL**

El D.O.P. podrá permitir que la fachada de un edificio se construya alejada de la línea municipal, sea para construir cuerpos salientes, o por que median razones de estética y decoración.

**ARTÍCULO 166º.- REVOQUE OBLIGATORIO DE LAS FACHADAS.**

El revoque es obligatorio en las fachadas de los edificios sobre la vía pública o visible desde ella, salvo que el estilo arquitectónico, la decoración especial o la naturaleza del material de la fachada se oponga a ello; en este caso, los materiales empleados en el muro de la fachada deberán proteger a éste eficazmente contra los agentes atmosféricos.

**ARTÍCULO 172º.- SALIENTES DE LAS FACHADAS (balcones, marquesinas, cornisas)**

a- En los primeros 3 m de altura del piso bajo: solo se permitirá en las fachadas principales sobresalir de la L.M.:

**1º** - Umbrales, antepechos, balcones y vitrinas no más de 0,02 m siempre que se redondeen las aristas.

**b- A partir de la Planta Alta:**

**1º- Balcones:**

- Los balcones abiertos o cerrados no podrán sobresalir más de 1,30m de la L.M.
- Las barandas o antepechos tendrán una altura mínima de 1,00 m medida desde el piso del balcón y estarán ejecutadas de manera que sus caladuras o espacios entre hierros, caños y otros elementos, resguarden de todo peligro.

**2º- Marquesinas y Aleros:**

- La saliente de las marquesinas y aleros será tal que la vertical trazada por su borde exterior corte a la vereda a no menos de 0,70 m del borde exterior del cordón.
- Las marquesinas o aleros pueden ser traslúcidos, en cuyo caso los vidrios serán armados o incorporados a la estructura.

**3º- Cornisas:**

- Las cornisas deberán perfilarse, rebasando la línea divisoria entre fachadas, siempre que el miembro inferior de estas cornisas se encuentre a no menos de 2,00 m de alto sobre el nivel de las azoteas, techos o balcones vecinos.

## SECCION UNDÉCIMA DE LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS

### ARTÍCULO 175º.- ALTURA MAXIMA DE FACHADAS

La altura máxima de los muros de fachadas de los edificios será la que resulte de multiplicar por dos el ancho de la calle en metros correspondientes a su frente, (distancia entre líneas de edificación municipales).

### ARTICULOS 176º.- ALTURA MAXIMA DE FACHADAS EN LAS ESQUINAS

En las esquinas, la altura máxima de fachadas será la que corresponda a la calle más ancha.

### ARTICULO 177º.- ALTURA MAXIMA EN CONSTRUCCIONES RETIRADAS DE LA LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACION.

- a)** Las construcciones retiradas de la L.M. podrán elevarse sobre la altura máxima de la fachada en no más del tercio de esa altura máxima, no pudiendo sobresalir de un plano que , arrancando de la línea superior de dicha altura máxima, forme un ángulo de 60º , hacia el interior de la propiedad con el plano horizontal.
- b)** Plano Limite: se denomina” Plano Limite” al plano horizontal que limita las construcciones sobre el terreno y que estará trazado a una altura sobre la vereda, igual a la altura máxima de la fachada fijada en el Art. 175º más un tercio de la misma.
- c)** Sobre el “plano limite” solo podrán construirse casillas para las maquinarias de los ascensores, salidas de escaleras, tanques y ornamentos.
- d)** Techos inclinados: sobre las alturas máximas de las fachadas podrán construirse techos inclinados, siempre que estén cubiertos de pizarras, tejas, mayólicas u otros materiales; estos techos no podrán sobresalir de un perfil determinado por un arco de circunferencia, de un radio igual al tercio del ancho de la calle, con una abertura angular de 30º, y cuyo centro está situado en una recta perpendicular al plano municipal, siendo la curva tangente a este plano. Este arco se prolongará en su parte superior mediante una tangente al mismo, que estará inclinada 60º con respecto a la horizontal. Dicho perfil no podrá

exceder en altura a la determinada por el "Plano Límite". Del perfil fijado, solo podrán sobresalir las ventanas o lucernas, destinadas a dar luz y aire a los ambientes, y cuyo ancho total, incluyendo guardapolvos y cornisas, no excederá de la mitad del ancho de la fachada.

#### ARTÍCULO 178º.- CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA DE LAS FACHADAS

a) Cuerpos salientes: sobre las alturas máximas de las fachadas, podrán elevarse en el mismo plano, uno o más cuerpos salientes, cuyo ancho total no excederá del tercio del ancho del frente. La suma del ancho total de los cuerpos salientes y de las lucernas, no excederá de la mitad del ancho de la fachada. Estos cuerpos salientes no podrán exceder en altura al plano límite.

b) Cúpulas, pináculos, flechas y minaretes: sobre los cuerpos salientes determinados en el inciso a) de este artículo solo podrán construirse cúpulas, flechas, pináculos, minaretes u otros motivos, puramente decorativos y que no podrán ser locales habitables. La altura de estos no podrá ser mayor del 1/3 de la altura de la fachada.

c) Chimeneas: El D.O.P., podrá autorizar la construcción de chimeneas y conductos de cualquier altura, mientras no causen perjuicios al vecindario y sean tratados arquitectónicamente.

d) Exceptúese de las disposiciones sobre la altura máxima de fachadas, a los templos.

#### ARTÍCULO 179º.- ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN

Se establecen las siguientes alturas mínimas de edificación:

a) En la Zona Primera: las construcciones deberán tener por lo menos planta baja y dos pisos altos, cada una de las plantas tendrá como mínimo un 50% de superficie cubierta con relación a la superficie cubierta de la planta baja. El propietario de un inmueble situado en esquina de la Zona Primera, deberá ajustarse en su altura mínima a la máxima fijada.

b) En la Zona Segunda: las construcciones deberán tener por lo menos planta baja y un piso alto. La planta alta tendrá, como mínimo un 50% de superficie cubierta con relación a la superficie cubierta a la planta baja. El propietario de un inmueble situado en esquina de la Zona Segunda, deberá ajustarse en su altura mínima a la máxima fijada.

c) Solamente podrán permitirse las siguientes refecciones, en los edificios existentes, que no cumplan las condiciones mínimas de edificación, establecidos



en los incisos a) y b) de este Artículo, cambio de puertas, vidrieras, ventanas y demás instalaciones cuyas modificaciones no alteren las dimensiones y formas actuales de los vanos existentes, pintura de todos los elementos de la fachada, arreglo de los revoques, necesaria para la pintura de los muros. No se podrá efectuar reforma de fachadas. En el interior de los edificios, se permitirá la realización de obras necesarias que mejoren sus condiciones de higiene.

d) No podrán acordarse permiso para efectuar demoliciones, mientras el propietario no se comprometa a reconstruir en las condiciones mínimas de altura establecidas en el inciso a) y b) de este Artículo.

e) Dentro de las Zonas Primera y Segunda, podrá solicitarse autorización para efectuar la construcción por etapas en un plazo no mayor de cinco años, debiendo presentarse la documentación del proyecto total y definitivo.

f) Queda establecido que las disposiciones sobre altura de edificación se refiere al frente de la edificación.

## **SECCIÓN DUODÉCIMA DE LOS LOCALES**

### ARTÍCULO 180°.- CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES.

Clasifícase los locales en la siguiente forma:

a)- Primera Clase:(Habitables) Dormitorios principales y secundarios, escritorios, oficinas, estudios, bibliotecas, comedores principales, salones de billar, salones de juegos infantiles, living - room, halls y demás locales habitables no comprendidos en la tercera clase.

b)- Segunda clase:(Dependencias) Cocina, antecocinas, comedores diario, despensas, cuartos de baño, retretes, cuartos de costuras, cuartos de planchar, guardapolvos o vestuarios colectivos, habitaciones de servicio, guardacoches particulares, vestuarios privados.

c)- Tercera clase: (Trabajo) Locales para negocios o industrias, mercados, depósitos en general, garajes colectivos.

d)- Cuarta clase: (Transitorios y auxiliares) Porterías, pasajes, corredores, salitas de espera anexas a oficinas, guardarropas, cuarto ropero anexo a dormitorio, tocadores, depósitos familiares, no comerciales ni industriales; salas de cirugía, sala de rayos X, laboratorios fotográficos y otros similares netamente especializados, locales para grabaciones de discos y control de grabación.

**ARTÍCULO 182°.- ALTURA MÍNIMA DE LOS LOCALES.**

Se establecen las siguientes alturas mínimas de los locales:

**a- Locales de Primera Clase (habitables)**

**1°**- En subsuelos:

I- No pueden ubicarse dormitorios en los subsuelos.

II- Altura libre mínima: 2,70 m.

III- El dintel de las aberturas de ventilación, debe estar a no menos de 0,80 m del nivel de la vereda o patio adyacente.

**2°**- En la Planta Baja:

I- Altura libre mínima: 2,50 m.

**3°**- En el Primer Piso Alto:

I- Altura libre mínima: 2,40 m.

**4°**- En los pisos altos desde el 2° inclusive:

I- Altura libre mínima: 2,40 m.

**5°**- Entrepisos:

I- No pueden ubicarse dormitorios en los entrepisos.

II- Altura libre mínima: 2,20 m.

**b- Locales de Segunda Clase (Dependencias):**

I- Altura libre mínima: En planta baja 2,50 m y en los pisos altos 2,40 m

**c- Locales de Tercera Clase (Trabajo):**

**1°**- En Planta Baja:

I- En los locales hasta 75 m<sup>2</sup> pero con lados menores de 10 m, altura mínima libre: 2,80 m.

II- En los locales de 75 a 200 m<sup>2</sup>: altura libre mínima: 3 m.

III- En los locales de más de 200 m<sup>2</sup>, altura libre mínima 3,50 m.

**2°**- En Plantas Altas:

I- En el Primer Piso, altura libre mínima 2,70 m.

II- En pisos altos desde el 2° inclusive, altura libre mínima: 2,60 m.

**d- Locales de Cuarta Clase (Transitorios o auxiliares)**

I- Altura libre mínima: 2,30 m.

**ARTÍCULO 183°.- FORMA DE MEDIR LA ALTURA LIBRE.**

La altura libre de un local, es la distancia comprendida entre el piso y el cielorraso terminados; en caso de existir vigas a la vista, el fondo del cielorraso

ocupará una superficie no menor de 2/3 del área del local y las vigas dejarán una altura libre mínima de 2,15 m.

**ARTÍCULO 184°.- AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES DE PRIMERA CLASE:(Habitables).**

En cada unidad locativa que tuviera un solo local de Primera Clase (habitable) éste no tendrá lados menores de 3 m y su área mínima será de 12 m<sup>2</sup>; si hubiera más de un local de Primera Clase, un dormitorio principal deberá tener más de 10 m<sup>2</sup> y no tendrá lados menores que 3 m y los otros un área no inferior a 6 m<sup>2</sup> y no menor de 2 m de lado en cualquier dirección de la superficie computable. Tratándose de ambientes combinados de Primera Clase (habitables) deberán tener por lo menos 16 m<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO 185°.- AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES DE SEGUNDA CLASE.**

Los locales de cocina tendrán un área mínima de 4 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 1,50 m. Los baños y retretes tendrán áreas y lado mínimo de acuerdo a los artefactos que contengan, pero en ningún caso será inferior a 1,00 m<sup>2</sup> y 0,90 m, respectivamente.

**ARTÍCULO 186°.- ANCHO DE ENTRADAS, PASAJES GENERALES O PÚBLICOS, CORREDORES O PASILLOS CUBIERTOS.**

Una entrada, pasaje general o público, corredor o pasillo cubierto deberá tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,00 m, cuando en este C. no se fije una medida determinada.

**ARTÍCULO 187°.- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOS LOCALES.**

**a- Locales de Primera Clase (Habitables):** deben ser ventilados e iluminados por patios de Primera Clase.

**b- Locales de Segunda Clase (Dependencias):** con excepción de baños y retretes, deben ser ventilados e iluminados por patios de segunda clase.

**c- Locales de Tercera Clase (Trabajo):** pueden ser ventilados e iluminados en alguna de las siguientes formas:

**1°-** Para locales de más de 30 m<sup>2</sup> de superficie cubierta:

I- En lotes entre medianeras:

- a- Mediante patios de primera clase.
- b- Mediante patios de segunda clase, complementados por claraboyas o banderolas con ventilación permanente y cuyas superficies de aberturas y de persianas computadas conjuntamente con la de los patios no resulte inferior a la sexta parte de la superficie del local.
- II- En lotes esquineros:
  - a- En la forma indicada en el párrafo anterior.
  - b- Mediante patios de segunda clase.
- 2°- Para locales de menos de 30 m<sup>2</sup> de superficie cubierta con lados no mayores de 7 m.
  - a- En la forma indicada en los casos anteriores.
  - b- Mediante pozos o conductos de ventilación de sección no menor a 1 m<sup>2</sup>.
  - c- Locales de Cuarta Clase (Transitorios o auxiliares): no requieren ventilación ni iluminación proveniente de patios.
  - d- Baños y Retretes:
    - 1°- Los baños y retretes pueden ventilar a chimeneas. Estas chimeneas tendrán una sección mínima de 1/4 de m<sup>2</sup>, estarán perfectamente revocadas y se elevarán a una altura superior de 2 m encima del techo de cualquier construcción que esté a menor distancia de 5 m de su salida de la azotea.
    - 2°- La ventilación de los locales a dicha chimenea se efectuará por medio de ventanas de una superficie libre no menor de 1/4 m<sup>2</sup>.
    - 3°- Los baños y retretes del piso más alto podrán ventilar desde el techo mediante claraboyas. Estas tendrán una abertura mínima de 1/2 m<sup>2</sup> y área de ventilación, por ventanillas regulables de no menos de 1/8 m<sup>2</sup> en total ubicadas en sus caras verticales. En caso de existir más de un baño o retrete, la claraboya o banderola común se dimensionará con un aumento de 1/5 de las exigidas más arriba por cada local suplementario.

**ARTÍCULO 188°.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN A LA VÍA PÚBLICA.**

En general los locales en cualquiera de sus clases pueden ventilar e iluminar por la vía pública con excepción de aquellos en los que ejerzan industrias que produzcan vapores o malos olores. Asimismo las cocinas instaladas al frente en subsuelo o pisos bajos podrán tener ventanas a la calle siempre que el local esté provisto de una campana y caño o chimenea de aspiración y las ventanas dotadas de tela metálica de malla fina.

### ARTÍCULO 200º.- SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN AL FRENTE DE LOS EDIFICIOS

Es obligatorio dejar al frente de los edificios en los casos en que se indican a continuación, espacios libres de las siguientes dimensiones mínimas:

- a) En la zona residencial: 3 m.
- b) En la zona balnearia: 3 m.
- c) En los terrenos con frentes a boulevares o avenidas: 3 m.

### ARTÍCULO 201º.- SUPERFICIE DESTINADA A GARAGE

Toda nueva edificación que se construya contará obligatoriamente con una superficie cubierta o descubierta destinada a garajes no menor del 10% del total de la superficie cubierta que se construya por sobre la cota del terreno. Si el edificio fuese destinado a vivienda contará con una superficie destinada a garaje no menor de 14 m<sup>2</sup> por unidad locativa superior a los 50 m<sup>2</sup> de superficie exclusiva. Las viviendas unifamiliares deberán contar obligatoriamente con un lugar cubierto o descubierta destinado a garaje con dimensiones mínimas de 2,5 m. por 5,50 m.

## **SECCION DECIMOCUARTA DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION DE PAREDES**

### ARTÍCULO 202º.- MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADOS.

En las construcciones de edificios de cualquier categoría está autorizado el uso de los materiales que se mencionan a continuación, dentro de las limitaciones que establece esta Ordenanza; albañilería de ladrillos comunes, albañilería de ladrillos prensados, ladrillos huecos cerámicos, albañilería de bloques huecos de hormigón de cemento, albañilería y sillería de piedra, madera, hormigón simple y armado, acero o hierro estructural.

## **SECCION DECIMOQUINTA DE LOS MUROS**

### ARTÍCULO 210º.- DE LOS MUROS DE FACHADAS

Los muros de fachadas, de acuerdo al material y características tendrán los siguientes espesores:

a- Con estructura independiente, de hormigón o hierro:

1°- Con ladrillos comunes: 0,30 m pudiendo admitirse 0,15 m en paredes orientadas hacia el NO y NE sean o no locales habitables y tratadas convenientemente.

2°- Con ladrillos prensados: 0,22 m.

3°- Con bloques huecos: 0,20 m.

b- Sin estructuras independientes:

1°- Con ladrillos comunes:

I- Para edificar de piso bajo: 0,30 m.

II- Para edificar de un piso alto: 0,30 m pudiendo tener el piso alto 0,15 m, siempre que no reciba cargas.

2°- Con ladrillos prensados: Cuando para la construcción de muros de fachadas se empleen ladrillos prensados de dimensiones de 0,11 m por 0,22 m, los espesores indicados en el inc. b- de este artículo podrán ser respectivamente reducidos a 0,22 m y 0,11 m.

3°- Con bloques huecos: Ídem 0,20 m y 0,10 m.

## **SECCION DECIMOSÉPTIMA DE LOS TECHOS Y AZOTEAS**

### ARTÍCULO 230°.- CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES.

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas deberá estar cercado por barandas o parapetos de una altura mínima de 1,00 m computados desde el solado. Estas barandas o parapetos cuando tengan caladuras estarán construidas con resguardo de todo peligro. El parapeto deberá tener una altura mínima de 1,60 m en caso de dar vistas a predios linderos a menos de 3 m de la medianera, o unidades independientes que ocupen el mismo predio.

### ARTÍCULO 231°.- ACCESO A TECHOS INTRANSITABLES.

Cuando no se proyecten medios de acceso a un techo o azotea intransitable, la A.A. podrá exigir la colocación de grapas, ganchos u otros puntos fijos de apoyo

o, alternativamente, escalera del tipo marinera para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azotea y conductos que de ellos sobresalgan.

## **SECCION DECIMOCTAVA DE LAS ESCALERAS Y ASCENSORES**

### ARTÍCULO 234°.- GENERALIDADES SOBRE LAS ESCALERAS.

Las escaleras de comunicación con pisos altos o sótanos y subsuelos deben ser de fácil acceso, estarán ubicadas en sitios convenientes y su número estará en relación con la cantidad de locales de cada piso. Las escaleras deben llevar pasamanos. La iluminación se efectuará en lo posible mediante luz artificial.

### ARTÍCULO 235°.- ESCALERAS PRINCIPALES.

#### a- Dimensiones:

1°) En tramos rectos: En los tramos rectos los escalones tendrán una huella mínima de 0,26 m y una altura máxima de 0,18 m.

2°) En tramos curvos: Se admiten tramos curvos en las escaleras principales siempre que el radio de la proyección horizontal de limón interior, sea igual o mayor que 0,25 m. En la línea de huellas los escalones conservaran las proporciones correspondientes al tramo recto, pero junto al limón interior, el ancho de aquellos no debe ser inferior a 0,12 m.

3°- Ancho: El ancho mínimo de las escaleras principales será de 1,00 m. Esta medida se aumentará en 0,10 m por cada dormitorio o fracción que sobrepase a 20 locales de primera categoría (habitables) siempre que el acceso a cada planta se efectúe exclusivamente por medio de escaleras.

4°- Los descansos tendrán un desarrollo no menor de 3/4 del ancho de la escalera y deberán ubicarse cada 20 escalones como máximo.

5°- La altura de paso será por lo menos de 2 m y se medirá desde el solado de un descanso o escalón al cielorraso o moldura o saliente inferior a este.

b- Materiales de las escaleras: En edificios comerciales y edificios de departamentos o de escritorios, las escaleras principales deberán ser construidas con materiales incombustibles.

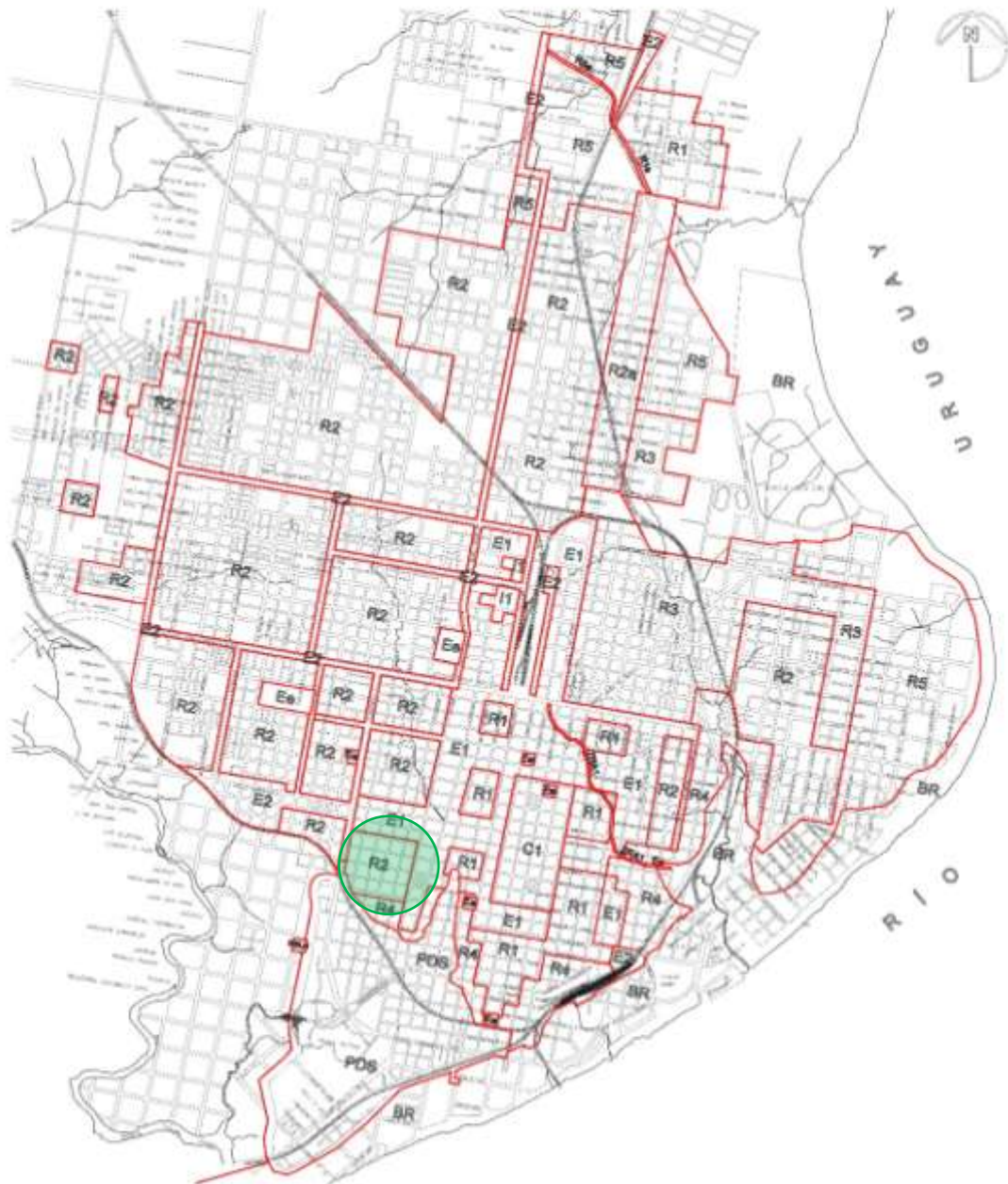
c- Área de iluminación: Siempre que el acceso se efectúe exclusivamente por escaleras, el área de iluminación lateral en cada piso será 1/8 de la planta de la

caja, de esta área por lo menos 1/3 será de abrir para la ventilación y con mecanismos regulables de fácil acceso.

Fuente: Municipalidad de Concordia. Código edificación de la Ciudad. <https://www.concordia.gob.ar/>

-CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE CONCORDIA

El terreno se incluye en el distrito R2





# R2

## 6.1.1.3. DISTRITO

<p><b>CARÁCTER:</b> Son los Distritos destinados a la localización de viviendas de residencia permanente con densidad relativa media.</p>
<p><b>DELIMITACIÓN:</b> La que se establece en el Plano II "Distritos de Usos del Suelo".</p>
<p><b>SUBDIVISIÓN DEL SUELO:</b> Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:</p> <p style="padding-left: 40px;">Frente = 10 m. Superficie = 250 m<sup>2</sup></p>
<p><b>ACTIVIDADES:</b> Se autoriza la localización de las previstas en la Planilla N° 4.2.1.</p>
<p><b>TEJIDO URBANO GENERAL:</b> Se observarán las siguientes magnitudes:</p> <p>a) FOS máximo = 0,6 b) FOT máximo = 1</p> <p style="padding-left: 40px;">En el caso en que las parcelas a edificar aún no estén provistas del servicio de conexión a red cloacal, el FOT máximo permitido será 0,7.</p> <p>c) R = 2</p> <p>d) Al norte de Bvard. Salto Uruguayo y su continuación Avda. Pte. Illia, se exige en este Distrito un retiro de frente mínimo de 3,00 m.</p>
<p><b>EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE Y PERÍMETRO LIBRE:</b></p> <p>c) R = 3</p>
<p><b>OBSERVACIONES:</b></p> <p>Distrito modificado por Ordenanza N° 32.253 "Modificación Código de Ordenamiento Urbano – Área Protegida Defensa Sur".</p>

Fuente: Municipalidad de Concordia. Disponible en Oficina de Obras Públicas

### -CONVENIO URBANISTICO DE LA CIUDAD DE ROSARIO (SANTA FE)

Teniendo en cuenta que la provincia de Entre Ríos no cuenta con un convenio urbanístico realizado, se tomó el de Rosario y se trató de adaptar aproximadamente al de la ciudad de Concordia.

### -COLEGIO DE ARQUITECTOS E INGENIEROS DE LA CIUDAD - AGMER

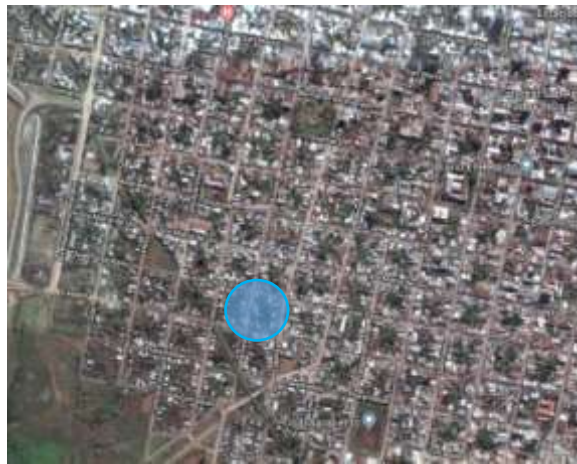
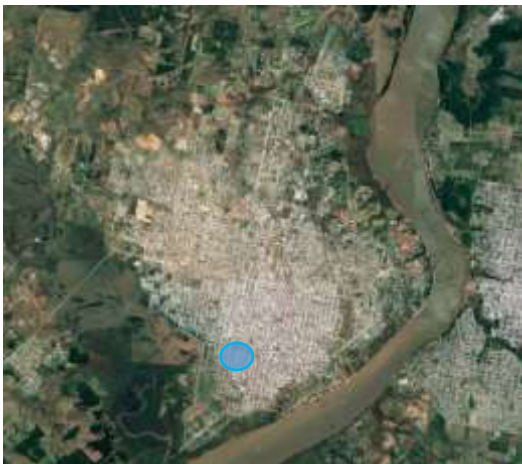
Se puso en contacto con el colegio de arquitectos e ingenieros de la ciudad tanto como el gremio de maestros y se les comento la idea del proyecto. Se expresaron muy entusiasmados y se prestaron a colaborar.

En cuanto al colegio de arquitectos e ingenieros, se puede decir que no cuentan con un sistema que facilite el acceso a la vivienda para sus asociados como es el caso de AGMER, pero una vez en conocimiento con la idea del proyecto se comprometieron a comenzar a analizar la situación y tener en cuenta para un futuro; A partir del contacto con estos dos gremios, y la información que nos facilitaron, se estableció que la cantidad de viviendas para para cada gremio será de un 50% del total, para cada uno.

## 2.4 ASPECTO FISICO DEL TERRENO

### 2.4.1 UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL TERRENO

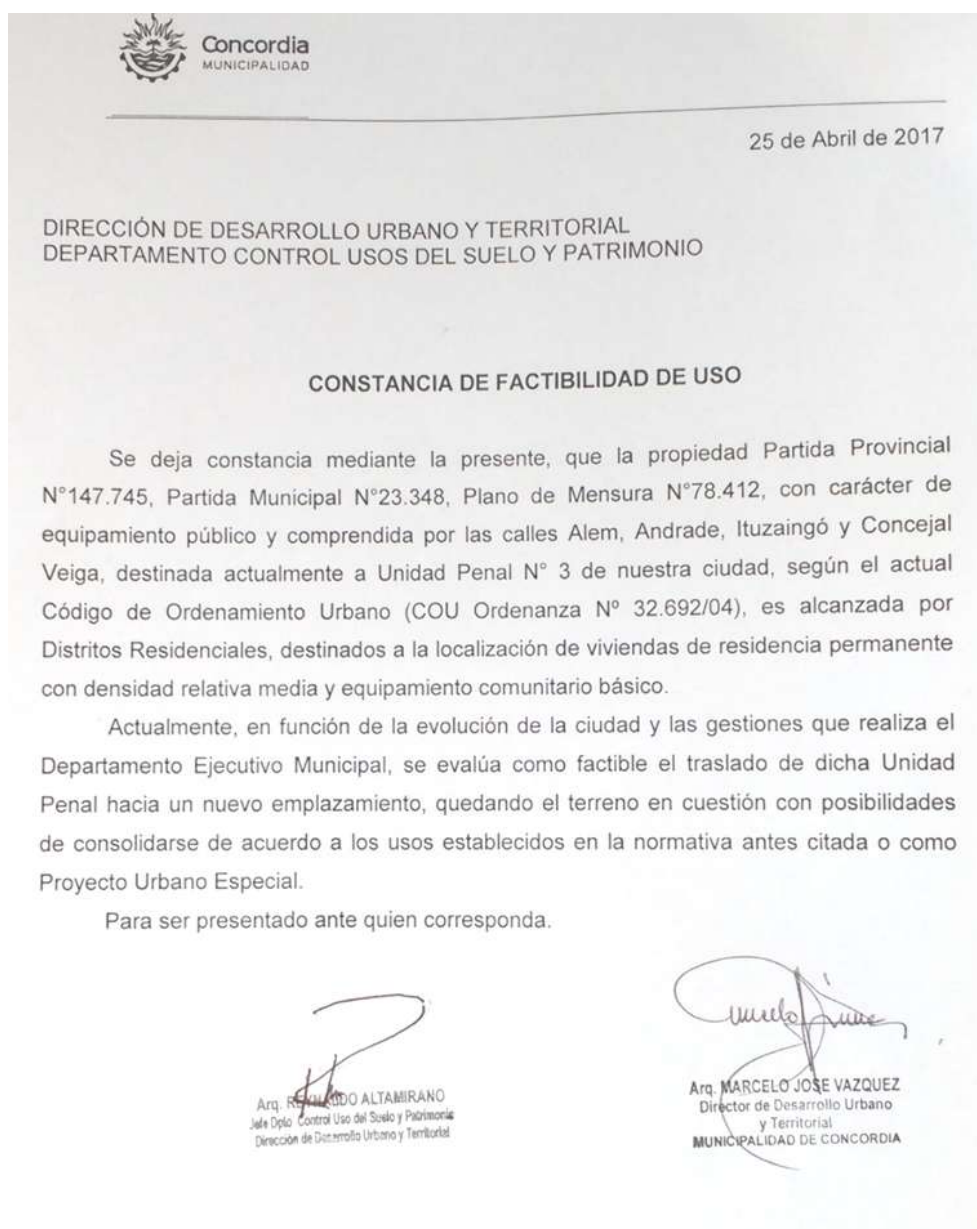
La manzana a intervenir se localiza en el sector suroeste de la ciudad, precisamente en el Barrio Almirante Brown, delimitada por las calles Alem, Concejal Veiga, Ituzaingó y Andrade. El entorno urbano se caracteriza por viviendas de baja y media densidad. Pertenece a un área céntrica de la ciudad, ubicándose a 8 cuadras de la plaza principal de la misma. Pertenece a un área de Desarrollo prioritario para construcciones destinadas a uso residencial.



## 2.4.2 DATOS TECNICOS Y URBANISTICOS

El terreno actualmente pertenece al Gobierno de la Provincia de Entre Ríos, por lo que para poder realizarse este proyecto se estableció contacto con el Municipio de la ciudad de Concordia y efectuar un informe de la situación, a la que el Municipio respondió muy gratamente.

Se definió que el Municipio de la ciudad le podría comprar el terreno a la Provincia, para con este, realizar un convenio urbanístico con un privado para la construcción de viviendas para sus afiliados (gremio, cooperativa, etc.). Este privado, por lo tanto, le brindara espacios públicos a la ciudad, como así también diversos equipamientos urbanos.



**SUPERFICIE:** 7259,37 M2

**DATOS CUADRAS:** PAVIM: BROSA

**FRENTE:** CALLE ANDRADE: 73,80 m

**AGUA:** SI

**CALLE ALEM:** 77,80 m

**CLOACA:** SI

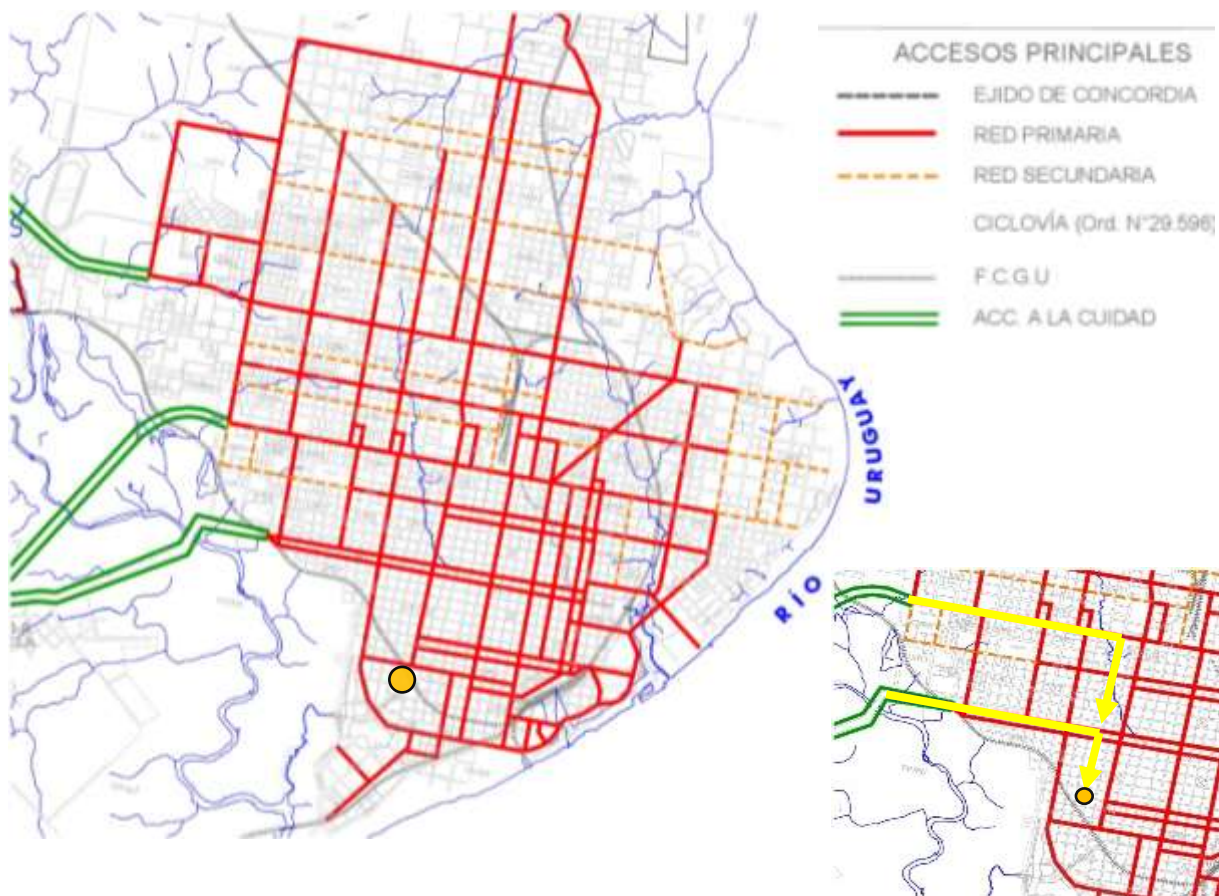
**CALLE C. VEIGA:** 95,75 m

**DIAM. CAÑO:** 13

**CALLE ITUZAINGO:** 95,83 m

### 2.4.3 ACCESIBILIDAD

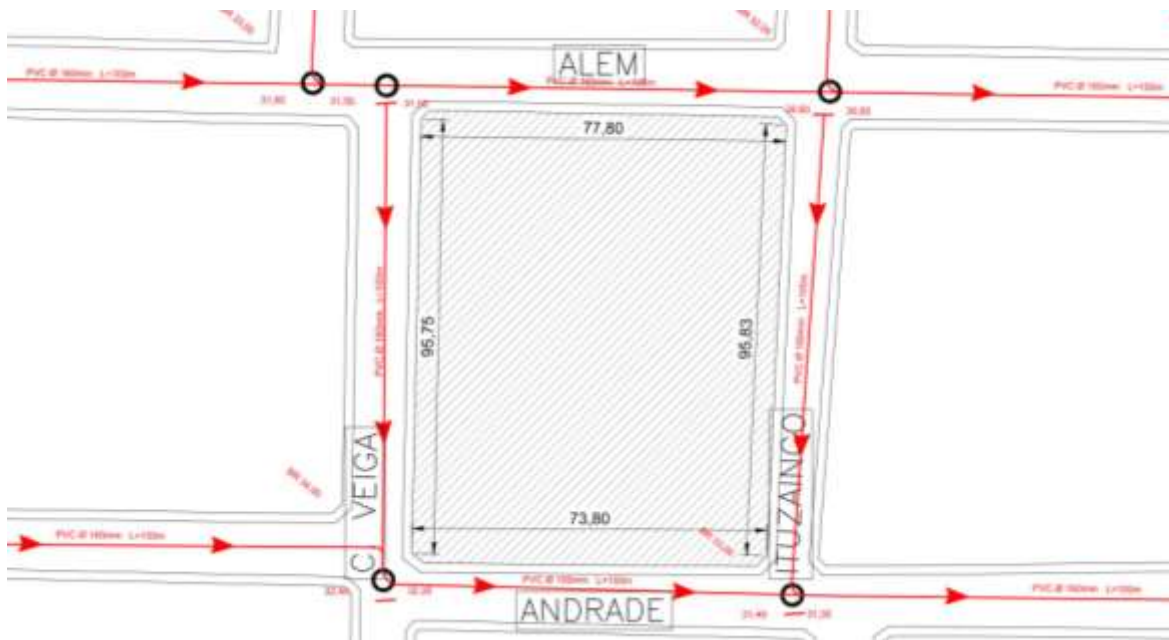
El terreno se encuentra en una excelente ubicación dentro del ejido urbano. Como observamos en los planos, la llegada al mismo desde las entradas de la ciudad se presenta sin complicaciones, teniendo que doblar en una sola calle desde el ingreso a la ciudad hasta donde se ubicará el proyecto.



Fuente: Municipalidad de Concordia. Disponible en Oficina de Obras Públicas

### 2.4.4 INFRAESTRUCTURA URBANA Y SERVICIOS

El terreno cuenta con los servicios de agua potable, red cloacal, red de gas natural y alumbrado público. Las calles en las que está contenido están pavimentadas y presentan su correspondiente cordón – cuneta.



Red de agua potable.

Red desagües cloacales.

Fuente: Municipalidad de Concordia. Disponible en Oficina de Obras Públicas

**2.4.5 OBRA EXISTENTE**

En el terreno a intervenir, actualmente funciona la cárcel de la ciudad (U.P N° 3), la cual presenta un conjunto de pabellones, los cuales datan de distintos años de construcción, un sector administrativo, talleres de “reinserción” para los reclusos, un patio y sus respectivos muros perimetrales. Este conjunto de edificaciones se encuentra en muy mal estado y no poseen características edilicias capaces de ser recicladas para el destino que se prevé, por lo que serán demolidos en su totalidad.



Imagen: Google maps

- Sector administrativo.
- Conjunto de pabellones.

■ Talleres de reinserción.

### 2.4.6 IMÁGENES DEL TERRENO

Como se observa en las imágenes, la cárcel se encuentra en un barrio muy consolidado de la ciudad, lo cual resulta inconveniente para los vecinos, quienes con el tiempo y los innumerables acontecimientos ocurridos en la cárcel tienen miedo de salir a caminar por el lugar. No se puede dejar de mencionar la escasez de comercios en la zona, esto resulta extraño y hasta cansador ya que los vecinos se tienen que trasladar varias cuadras para conseguir uno. Los altos muros perimetrales hacen que el lugar sea muy inseguro y sin definición de espacios que permitan la transitabilidad y la integración socio urbana. Un punto a destacar es que no presenta ningún tipo de arbolado en las veredas que contienen el penal.



Imágenes: Google maps.

## **-CAPÍTULO III: PRONÓSTICO**

### **3.1 ANALISIS DE LA INFORMACION Y DIAGNOSTICO OBTENIDO**


Para concluir, y obtener un buen pronóstico es necesario ponerse en contacto con la gente que vive el día a día en el barrio, es por esto que se entrevistó a vecinos del lugar y se les pidió que llenaran una encuesta. Fueron dos encuestas distintas. Primero a vecinos cuyo frente de casa daba a la cárcel y en una segunda oportunidad a vecinos del barrio a los cuales su frente de vivienda no daba a la cárcel.

RESIDENCIA			
Régimen de tenencia	Alquiler		Propiedad
Nº de personas que ocupan la vivienda (incluyendo el encuestado)			
Cantidad de adultos		Cantidad de menores	
¿Existe alguna persona con disminución física en el hogar?		SI	NO
ENTORNO			
¿Qué aspectos cree que necesitan mejorar o incorporar en el barrio?			
Tranquilidad			
Seguridad			
Limpieza			
Interacción con los vecinos			
Accesibilidad para las personas con movilidad reducida			
Parques, plazas, areas verdes			
Presencia de comercios, almacenes, supermercados, farmacias			
Espacios deportivos y de recreación			
Basureros, servicios de recolección, reciclaje de basura			
Colegios			
Centros de salud			
Vegetación en las calles			
Servicio de bomberos			
Jardines de infantes			
Estacionamientos			
Biblioteca			

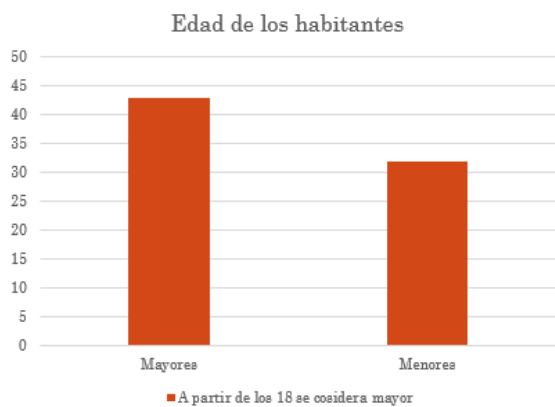
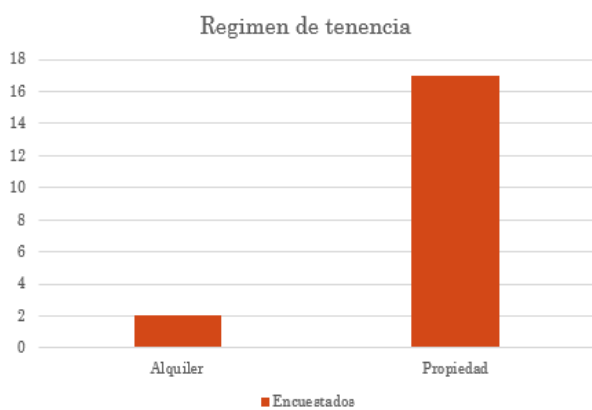
Primer encuesta. Encuesta realizada en 19 viviendas cuyo frente da a la cárcel (en total son 43), por lo que las viviendas encuestadas representan el 45% del total.



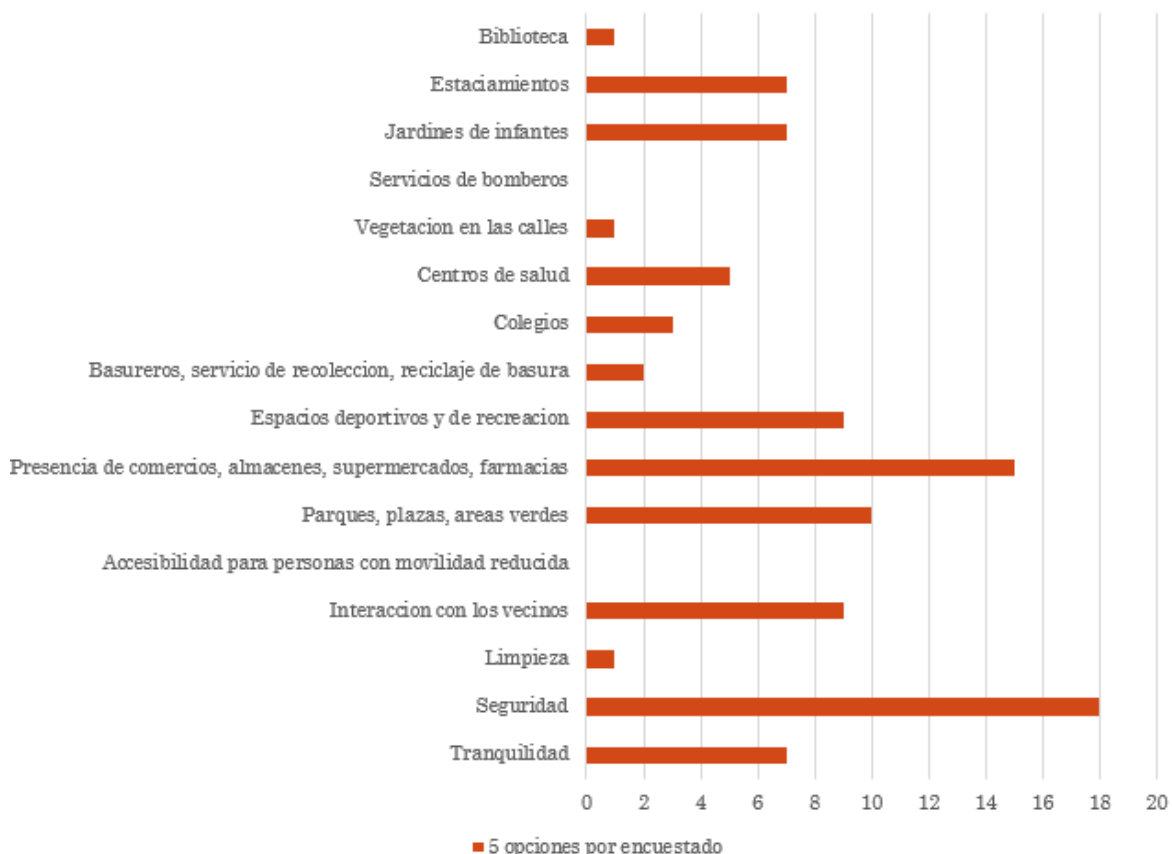


 Viviendas encuestadas

La encuesta consistía en completar el primer cuadro (datos de la vivienda) y para el segundo cuadro elegir cinco opciones según sus propias vivencias y criterios a nivel barrial. Los resultados fueron los siguientes:



### Aspectos a mejorar o incorporar al barrio

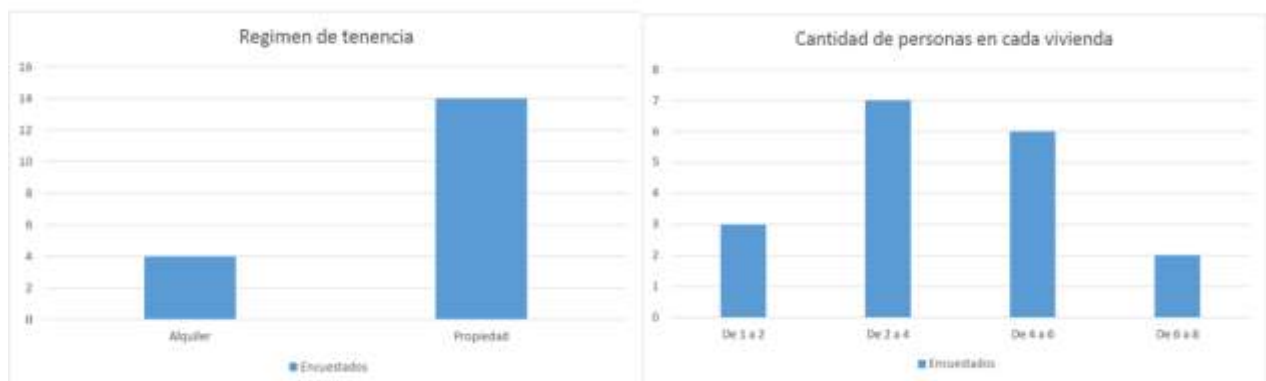


Como se observa, los más votados son: Seguridad - Parques y plazas – Comercios –Espacios deportivos y de recreación e Interacción con los vecinos.

En una segunda ocasión se entrevistó a vecinos del barrio cuyo frente de vivienda no daban a la cárcel. Fueron 18 casas encuestadas, sumadas a las anteriores da un total de 37 encuestas.

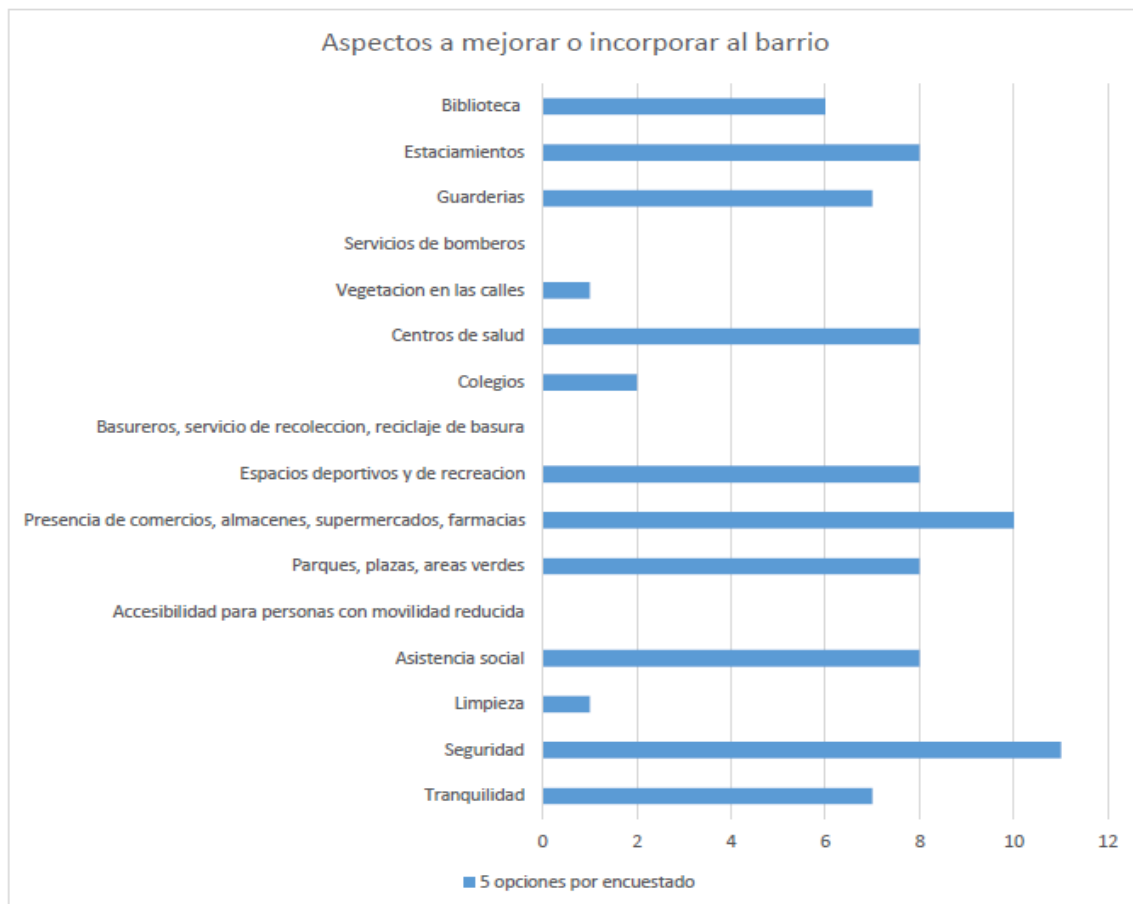


RESIDENCIA			
Régimen de tenencia	Alquiler		Propiedad
Nº de personas que ocupan la vivienda (incluyendo el encuestado)			
Cantidad de adultos		Cantidad de menores	
ENTORNO			
¿Qué aspectos cree que necesitan mejorar o incorporar en el barrio?			
Tranquilidad			
Seguridad			
Limpieza			
Asistencia Social (atención psicopedagógica, tall. recreativos, comedor)			
Accesibilidad para las personas con movilidad reducida			
Parques, plazas, áreas verdes			
Presencia de comercios, almacenes, supermercados, farmacias			
Espacios deportivos y de recreación			
Basureros, servicios de recolección, reciclaje de basura			
Colegios			
Centros de salud			
Vegetación en las calles			
Servicio de bomberos			
Guarderías			
Estacionamientos			
Biblioteca (con sector de computación)			



En esta segunda encuesta variaron algunas opciones a elegir con respecto a la encuesta anterior. Los resultados fueron bastante similares:

Viviendas encuestadas



Las opciones más votadas fueron: Seguridad – Comercios – Estacionamientos – Asistencia social – Guarderías – Biblioteca – Parques y plazas – Espacios verdes. Cabe destacar que las opciones que se encontraban en las encuestas fueron expuestas en las mismas, teniendo en cuenta hacia donde apunta el proyecto y principalmente siguiendo la planilla de localización de actividades permitidas por el código de ordenamiento de la ciudad en el distrito R2.

### 4.2.1. PLANILLA DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES

AREAS	URBANA													
SUBAREAS	SA1													
DISTRITO	C1	R1		R2		R3	R4	R5		E1	E2	Ee	I	ZRA1
SUBDISTRITO			R1a		R2a				R5a					
ZONA														
ACTIVIDAD														
<b>RESIDENCIAL</b>														
Vivienda individual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Λ		Λ	
Vivienda colectiva	0	0	0	0	0	0				0	0			
Asilo de ancianos	0	0	0	0	0	0				0				
Hogar infantil	0	0	0	0	0	0				0				
Casa pension		0	0	0	0	0	0			0				
Albergue transitorio														
<b>SANIDAD</b>														
Dispensario /1ª auxilios, Consultorios externos s/internacion	0	0	0	0	0	0				0	0		0	
Sanatorios y mutuales				0							0			
Hospitales											0			
Sanatorio /enfermos mentales														
<b>EDUCACION</b>														
Preescolar	0	0		0		0		0		0	0			
Primaria	0	0		0		0				0	0			
Secundaria	0			0						0	0			
Granja Educativa o similar														
InstitutoTécnicos/ Academias	0			0						0	0			
Universitarios y Superiores no universitarios	0			0						0	0			
Escuelas y colegios con internados	0			0						0	0			
Escuelas diferenciales	0			0						0	0			
Centros de interpretacion														
Refugios de observacion y Exploracion cientifica														

SERVICIOS												
Estudios y consultorios profesionales	0	0	0	0		0		Λ	Λ	0	0	0
Bar	0		0	0		0	0			0	0	0
Confitería	0		0	0		0	0			0	0	0
Restaurante	0		0	0		0	0			0	0	0
Heladería	0	0	0	0		0	0			0	0	0
Pizzería	0		0	0		0	0			0	0	0
Sastrería y modista	0	0	0	0		Λ		Λ		0	0	0
Lavandería y tintorería	0		0	0						0	0	0
Cocina	0		0	0						0	0	0
Casa de remates	0		0	0						0	0	0
Tapicería, telas para tapicería, alfombras	0		0	0		0			0	0	0	0
Bazar	0		0	0		Λ				0	0	0
<b>Varios</b>												
Disquería	0		0	0						0	0	0
Farmacia	0	0	0	0		0	0			0	0	0
Perfumería	0	0	0	0		0				0	0	0
Librería	0	0	0	0		0				0	0	0
Librería y papelería	0	0	0	0		0				0	0	0
Papelería y artículos de escritorios, art. de dibujo.	0		0	0						0	0	0
Artículos de deportes	0		0	0						0	0	0
Semillas e implementos para jardín.	0		0						0	0	0	0
Vivero en parcela no superior a 800m2.				0		0		0	0	0	0	0
Joyería, relojería	0	0	0	0		0				0	0	0
Florería	0	0	0	0		0				0	0	0
ACTIVIDAD												
Kiosco de diarios	0	0	0	0		0	0	0		0	0	0
Kiosco, cigarrillos, tabacos, lotería	0	0	0	0		0	0		0	0	0	0
Óptica y fotografía	0		0	0						0	0	0
Ferretería	0		0							0	0	0
Cerrajería	0		0	0						0	0	0
Botonería y fantasías	0	0	0	0		0				0	0	0
Alambre tejido	0									0	0	0
Veterinaria.	0		0	0	0					0	0	0
Veterinaria con venta de animales domésticos, guardería y/o internac.		0			0					0	0	0
Armería y cuchillería	0		0	0						0	0	0
Talabartería	0		0							0	0	0
Marroquinería	0		0	0						0	0	0
Cotillón	0	0	0	0						0	0	0
Mercería	0	0	0	0		0				0	0	0
Vidrios y espejos	0		0	0						0	0	0
Artículos de goma	0		0							0	0	0
Santerías	0	0	0	0		0				0	0	0
Pinturería y papeles pintados	0		0							0	0	0
Rodados	0		0							0	0	0
Juguetería	0	0	0	0		0				0	0	0
Maquinas de oficina	0		0	0						0	0	0
Máquinas y motores de hasta 10 cv.			0							0	0	0
Máquinas, herramientas y motores industriales			0							0	0	0
Maquinaria agrícola			0							0	0	0
Gas envasado hasta 100 kg.			0	0						0	0	0

ACTIVIDAD														
Confitería, bombonería y heladería.	0	0	0	0		0	0		0	0	0			
Pastas frescas	0	0	0	0		0	0		0	0	0			
Rotisería	0	0	0	0		0	0		0	0	0		0	
<b>Alimentos Clase III</b>														
Mercados y ferias			0	0		0	0		0	0	0		0	
Autoservicios (local sup. Máxima 140 m2.Y depósito no mayor al 50% de éste)	0	0	0	0		0	0		0	0	0		0	
Supermercados Totales									0	0			0	
<b>Materiales de construcción</b>														
Exposición y ventas sin depósitos	0		0						0	0	0		0	
Exposición y ventas con depósito y sin materiales a granel			0						0	0	0		0	
Exposición y ventas con depósitos sin exclusiones										0			0	
<b>Vestimenta Clase I</b>														
Bebes, niños, caballeros, damas, blanco, zapatería (sin taller anexo)	0	0	0	0		0			0	0	0			
<b>Vestimentas Clase II.</b> Caballeros, damas, etc. Con taller anexo con máximo 25% sup. Local de ventas	0	0	0	0		0				0	0			
<b>Vestimenta clase III.</b> Sombreros, paraguas, peletería sin taller	0	0	0	0					0	0	0			
<b>Equipamiento de la habitación</b>														
Hogar	0		0	0					0	0	0		0	
Oficina	0		0	0					0	0	0		0	
<b>CULTURA CULTO Y ESPARCIMIENTO</b>														
Biblioteca central	0									0				
Biblioteca local	0	0	0	0		0				0				
Museo	0		0							0				
Colecciones temporarias	0	0	0	0		0				0	0			
Colecciones permanentes	0	0	0	0						0	0			
Autocines														
Cines	0		0							0	0			
Teatro	0		0							0	0			
Auditorio o Teatro al aire libre														
Café Concert-Boite-Salon fiestas-salón baile	0		0							0	0			
Salas de recreación	0	0	0	0		0	0		0	0	0			
Ciber - comercio y/o Juegos en red	0	0	0	0		0	0			0	0	0		
Paseo comercial														
Bares y restaurantes	0		0	0		0	0		0	0	0		0	
Autódromo - velódromo														
Hipódromo														
Gimnasio y natatorio cubierto	0		0	0		0			0	0	0			
Club cubierto	0		0	0		0			0	0	0			
Club c/deportes al aire libre			0	0		0	0		0	0	0			

Fuente: Municipalidad de Concordia. Disponible en Oficina de Obras Públicas

### 3.1.1 PROGRAMA DE NECESIDADES

La propuesta busca integrarse al barrio a través del espacio público y vincular distintas clases sociales a partir de equipamientos de diversas escalas, ligados al carácter comercial y social del proyecto, que a su vez deberá convivir en armonía con las viviendas propuestas.

A partir de un profundo análisis de toda la información obtenida, teniendo en cuenta el código de edificación, el código de ordenamiento urbano, el convenio urbanístico, las visitas y encuestas en el barrio, surge un respectivo programa de necesidades acorde a las estipulaciones que se tiene para el proyecto.

VIVIENDAS (3600 M2)	CANTIDAD	M2
1 Ambiente	30	40 m2
2 Ambientes	20	60 m2
3 Ambientes	15	80 m2
ESPACIO DE ASISTENCIA SOCIAL (630 M2)	M2	
Comedor c/ cocina, depósito y baños	200 m2	
Atención psicopedagógica	60 m2	
Fonoaudiología	60 m2	
Talleres recreativos y artísticos	100 m2	
Administración	60 m2	
Áreas comunes (accesos y circulaciones)	150 m2	
CENTRO DE SALUD (560 M2)	M2	
Cuidados materno infantiles	100 m2	
Prevención y tratamiento de enfermedades	80 m2	
Traumatismos	50 m2	
Suministro de medicamentos esenciales	30 m2	
Educación sanitaria	50 m2	
Nutrición adecuada	50 m2	
BIBLIOTECA (260 M2)	M2	
Áreas comunes (accesos y circulaciones)	150 m2	
Sala de lectura	100 m2	
Depósito de libros	50 m2	
Sector computación	50 m2	
Administración	30 m2	
Baños	30 m2	

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (3500 M2)	CANTIDAD	M2
Sum c/baños y cocina	2	100 m2
Oficinas	15	20 m2
Locales comerciales	15	20 m2
Guardería	1	80 m2



Gimnasio	1	120 m2
PLAZA PUBLICA Y ZONAS VERDES		2500 m2

### 3.2 ANALISIS DE REFERENTES

#### -CONJUNTO DE VIVIENDA SOCIAL / KICHERER ARQUITECTOS / 2013

Uno de los referentes tomados es el Conjunto de Viviendas de Kicherer Arquitectos ya que, de la misma forma que en el proyecto a diseñar, se implanta en una manzana de similares dimensiones y presenta una escala acorde con la que vamos a trabajar. De este modo la propuesta consiste en la organización de la manzana en 3 módulos de vivienda perimetrales, que encierran un espacio verde de uso comunitario. Dicho espacio se constituye como pulmón de las viviendas y centro de las actividades sociales con equipamiento recreativo, deportivo y comercial para tal fin.

Fuente: <http://2014.biaar.com/realizaciones/conjunto-de-vivienda-social/-VIVIENDAS EN BROADWAY / KEVIN DALY ARQUITECTOS / 2014>

Otro de los referentes tomados es el conjunto de Viviendas en Broadway, dicho proyecto hace mucho hincapié en el espacio público central del proyecto que sirve de nexo conector para las zonas privadas y públicas, así como lugar de estar y paso para los vecinos. El conjunto se encuentra claramente zonificado verticalmente, ya que deja la planta baja de la manzana completamente pública y los tres pisos superiores privados, dedicados a las viviendas.

Un punto muy interesante es como se trabajan las técnicas sostenibles incorporadas en el diseño, desde un techo verde que aísla y reduce la



temperatura, marcos de ventanas personalizados que protegen a las unidades

de la ganancia de calor solar, paneles de pared inclinada que respiran y liberan calor, una pared vegetal que aísla y refleja el ruido, y una cisterna subterránea de 15.000 litros que recoge el agua de lluvia para el riego.

Por último cabe destacar que las unidades de viviendas son de un ambiente y de dos ambientes, organizadas en tira y cuyo módulo se repite en los tres niveles privados del conjunto.

<https://plataformaarquitectura.cl/cl/02-358883/viviendas-en-broadway-kevin-daly-architects>  
-VIVIENDA COLECTIVA / ZIGZAG ARQUITECTOS / 2015

Si bien la escala de este proyecto es superior a la que se trabajara, es interesante como se trabajan las diferentes alturas de los volúmenes que contienen las viviendas, para permitir el ingreso del sol al espacio público central y a su vez para mejorar la ventilación.

Por otro lado, cabe mencionar que el bloque de viviendas se “rompe” en dos de sus esquinas, para lograr una apertura hacia el entorno donde se implanta.

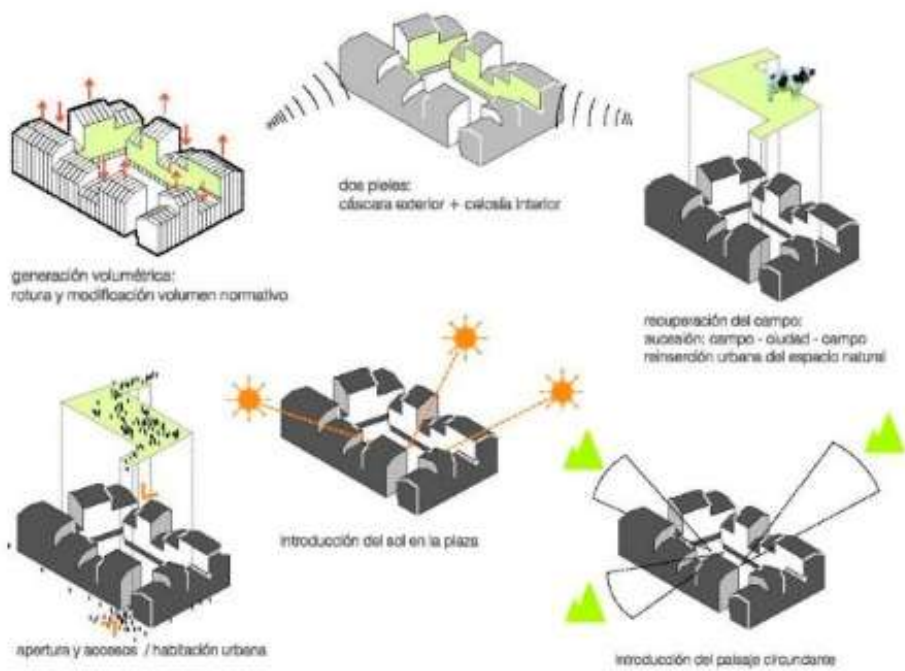


La entrada a los departamentos se da

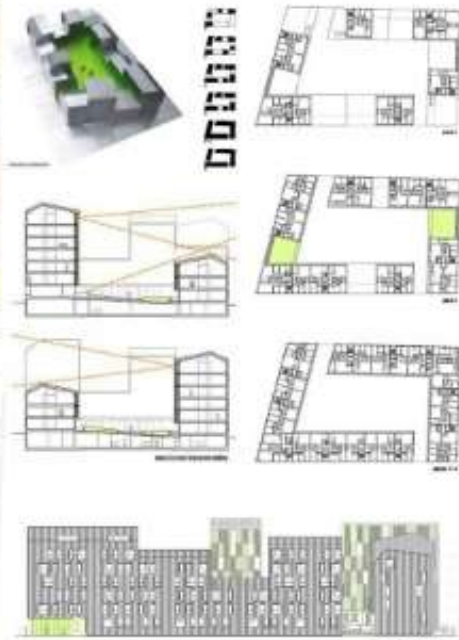


a través del espacio intermedio,

activando las relaciones sociales.



3.3 P  
R  
O  
P  
U  
E  
S  
T  
A

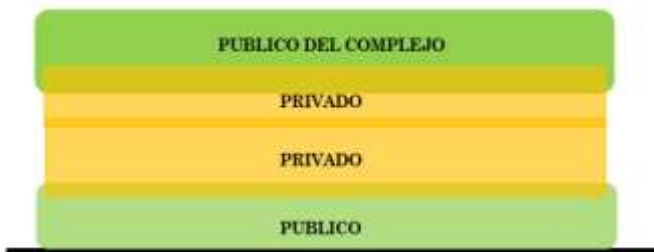
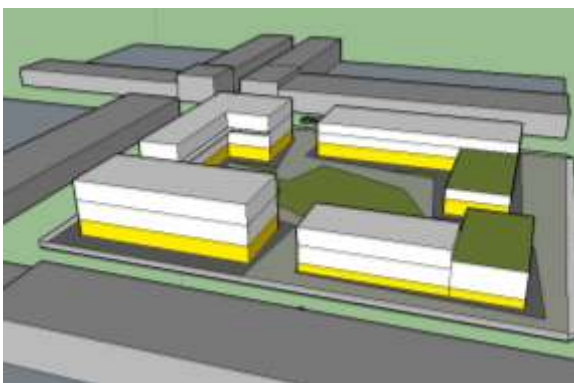
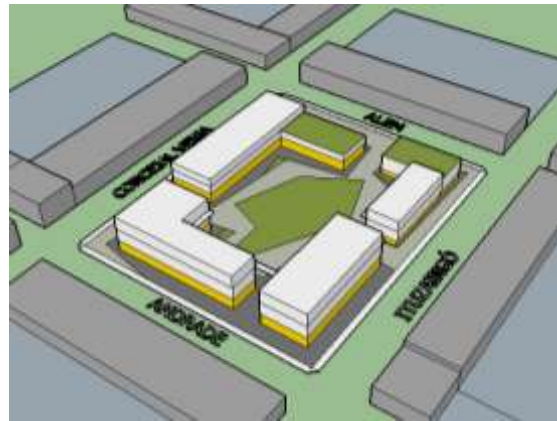


S

-PROPUESTA I

Como se mencionó anteriormente la propuesta busca hacer hincapié en el espacio público, y con este, lograr una especie de nexo conector para las distintas actividades que se realizaran en el proyecto. Es por esto que en un principio se trabajó con la idea de generar bloques perimetrales de viviendas, los cuales hacían de contenedor de una plaza pública central. En esta propuesta, la zonificación del programa se trabajó con esquemas de cortes, ubicando la zona pública, social y comercial en planta baja y en los tres niveles superiores de los volúmenes perimetrales se ubican las viviendas.

Un punto a destacar es que estos bloques de viviendas se encuentran separados entre sí para lograr una especie de apertura del proyecto hacia la ciudad.



Esquema funcional en corte.

## -PROPUESTA II

En esta segunda propuesta se continúa optando por la plaza pública central como protagonista del proyecto y a su vez coincidiendo con el corazón de manzana. Deberá ser lo más permeable posible para interceptar los flujos y rutas que enlazan las diferentes funciones. La idea en este caso es potenciar el espacio público central; Es por esto que los bloques de viviendas dejan de encontrarse simplemente “apoyados” en el terreno y comienzan a entrar en relación con la plaza por medio de diferentes niveles y rampas. Esto genera una mixtura de actividades en planta baja y primer piso del conjunto que beneficia la vinculación de unas con otras.

Otro de los cambios en relación a la primera propuesta es la disposición de los bloques, la cual genera diferentes situaciones urbanas.

Se cambió la orientación de los volúmenes para que el conjunto presente un mejor asoleamiento y ventilación (se rompe el volumen ortogonal, y aparecen diagonales). Cabe destacar que la morfología de los mismos deja de ser un volumen rectangular en tira para convertirse en un volumen con forma de “L”, lo que permite tener un frente más amplio de ventilación para las viviendas.

Se retira la construcción de la línea municipal lo máximo posible, siempre teniendo en cuenta las dimensiones de la plaza central, para lograr una altura de edificación más alta y que no resulte chocante para el entorno.

Por último, uno de los puntos más destacados e importantes es la generación, por medio de la implantación y morfología de los volúmenes, de plazas secundarias, de menor dimensión y jerarquía que la central. Estas plazas secundarias ayudan al “dialogo” entre el proyecto y el entorno, ya que se abren y dejan entrar el contexto barrial al terreno, y sirven para sectorizar áreas programáticas, como por ejemplo la zona de interés social o la zona comercial.





### 3.4 ASPECTO INNOVADOR

La propuesta incorpora distintos criterios de sustentabilidad, como por ejemplo:  
 -Ahorro energético: resolviendo las envolventes con bajos coeficientes de transmitancia térmica, a través del empleo de una óptima aislación. También se utiliza última tecnología en luminarias de tipo led que garantizan una fuerte reducción del consumo en dicho rubro.





-Energías renovables: Utilización de energía solar mediante colectores solares para el calentamiento de agua y paneles fotovoltaicos para la generación de electricidad destinada a la iluminación en áreas comunes del proyecto.



Imágenes: <https://www.google.com/imghp?hl=es>

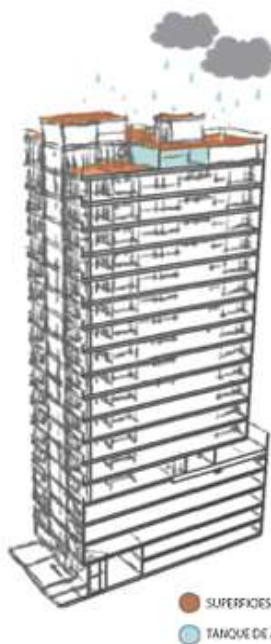


Utilización eficiente de las aguas: a partir del empleo de circuitos diferenciados; el tradicional de agua potable para las situaciones que realmente requieran dicha calidad, el de aguas negras que son tratadas y reutilizadas para riego, y el de aguas grises que se emplea previo filtrado para el circuito de descargas de inodoros y limpieza de pisos.



CORTE ILUSTRATIVO SISTEMA SUSTENTABLE

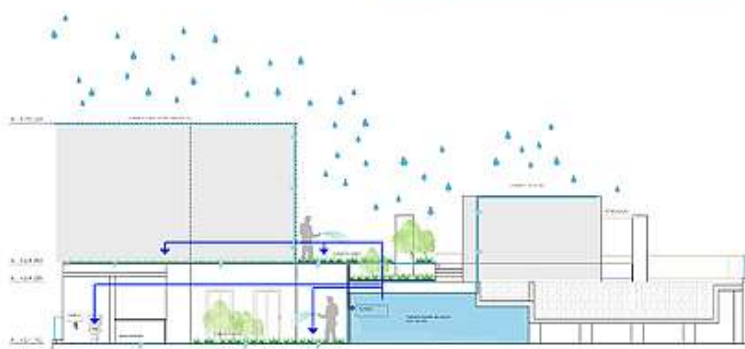
- 1 Filtro de aguas grises
- 2 Tanque de recolección de aguas grises para inodoros y lavado de pisos
- 3 Planta de tratamiento de aguas cloacales
- 4 Colector solar plano
- 5 Paneles fotovoltaicos para iluminación general
- 6 Acumulador de agua caliente
- 7 Multiaislación HC
- 8 Tanque de reserva de agua
- 9 Cultivos biodinámicos
- 10 Separación de residuos en origen



- SUPERFICIES COLECTORAS AGUAS
- TANQUE DE ALMACENAMIENTO AI



RECOLECCIÓN AGUA DE LLUVIA PARA RIEGO Y DESCARGAS DE SANITARIOS



- TANQUE DE ALMACENAMIENTO AGUAS DE LLUVIA
- SISTEMA DE RECOLECCIÓN AGUAS DE LLUVIA
- SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN AGUAS DE LLUVIA FILTRADA

Imágenes: <https://www.google.com/imghp?hl=es>

Materiales ecológicos: incorporación de maderas de la zona, materiales no contaminantes, cubiertas y rampas verdes ajardinadas como elemento característico del sistema de techos.

Imágenes: <https://www.google.com/imghp?hl=es>



